Deutscher Bundestag **Drucksache 14/6264**

14. Wahlperiode 11. 06. 2001

Antwort

der Bundesregierung

auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Christine Ostrowski, Dr. Klaus Grehn, Dr. Barbara Höll, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der PDS – Drucksache 14/6127 –

Mietzahlungen der Sächsischen Staatskanzlei für das Objekt Schevenstraße 1 in Dresden an die Treuhandliegenschaftsgesellschaft des Bundes

Der sächsische Ministerpräsident Kurt Biedenkopf steht derzeit in öffentlicher Kritik wegen seiner Mietzahlungen an die Sächsische Staatskanzlei für das von ihm bewohnte Objekt Schevenstraße 1 in Dresden. Dieses Objekt ist Eigentum des Bundes und wird von der Treuhandliegenschaftsgesellschaft verwaltet.

Die Sächsische Staatskanzlei bezieht sich bei der Höhe der Mietzahlungen auf die Mietverträge zwischen dem Freistaat Sachsen und der Treuhandanstalt/Treuhandliegenschaftsgesellschaft (TLG) über das Objekt. Die folgenden Zahlenangaben zu Preisen, Kosten und Quadratmetern sind dem Bericht der Sächsischen Staatskanzlei vom 2. Mai 2001 an den Haushalt- und Finanzausschuss des sächsischen Landtages entnommen, der anschließend auf einer Pressekonferenz öffentlich gemacht wurde.

Der Freistaat Sachsen schloss im Januar 1992 mit der Treuhandliegenschaftsgesellschaft einen Mietvertrag über das Objekt Schevenstraße 1 in Dresden ab. Das Mietverhältnis begann danach rückwirkend am 1. Januar 1991. Zugrunde gelegt wurde eine Gebäudenutzfläche von 700 qm. Die monatlichen Mietzahlungen des Freistaates an die Treuhandanstalt/TLG betrugen 10 500 DM, was einem Quadratmeterpreis von 15 DM/qm ohne Betriebskosten entsprach. Für die Betriebskosten verwies der Vertrag auf die II. Berechnungsverordnung.

Zum 1. Oktober 1996 wurde ein neuer Mietvertrag zwischen dem Freistaat Sachsen und der Treuhandliegenschaftsgesellschaft über das Objekt abgeschlossen. Dieser legt nun eine Fläche von 1 779,89 qm zugrunde, darunter 1 004,99 qm so genannte Hauptnutzfläche und 774,90 qm so genannte Nebennutzfläche. Das Mietverhältnis beginnt nach dem neuen Vertrag rückwirkend zum 1. Juni 1996. Als Mietzins wurde nunmehr eine monatliche Zahlung von 14 500 DM netto kalt vereinbart, das entspricht 8,15 DM/qm.

Vertragsgemäß obliegen dem Freistaat folgende Nebenkosten: Wasser/Abwasser, Müllabfuhr, Heizung/Warmwasser, Straßenreinigung, Elektroenergie, Pflege der Grün- und Außenanlagen, Schornsteinreinigung, Hausreinigung, Kommunikationseinrichtungen, Sicherung und Bewachung der Liegenschaft,

---

Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 7. Juni 2001 übermittelt.

Die Drucksache enthält zusätzlich – in kleinerer Schrifttype – den Fragetext.

Übernahme der von der TLG zu zahlenden Grundsteuer und Haftpflichtprämie, Verkehrssicherungspflicht, Schönheitsreparaturen sowie Wartung und Betrieb sämtlicher vorhandener technischer Einrichtungen.

Für die Betriebskosten zahlte der Freistaat nach Bericht der Staatskanzlei:

1997 101 534,86 DM

1998 89 804,43 DM

1999 96 205,77 DM

2000 78 386,21 DM.

(Bei der Summe von 78 386,21 DM für 2000 handelt es sich um die Vorauszahlung, nicht die tatsächlichen Kosten. Außerdem sind die Kosten für den Gasverbrauch sowie ab dem Jahr 2000 Kosten für eine zweite Reinigungsfirma in Höhe von 39 656,47 DM noch nicht miterfasst.)

Vorbemerkung

Eigentümer der Liegenschaft Schevenstraße 1 in 01326 Dresden ist nicht der Bund, sondern die TLG Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH (TLG). Die TLG schließt ihre Mietverträge in eigener unternehmerischer Verantwortung ab.

I. Zum ersten Mietvertrag:

1. Sind die Angaben zum ersten Mietvertrag bezüglich der monatlichen Mietzahlungen an die Treuhandanstalt/TLG in Höhe von 10 500 DM – entspricht nach Bericht der Staatskanzlei einem Quadratmeterpreis von 15 DM/qm – korrekt?

Ja.

2. Sind die Angaben zum ersten Mietvertrag bezüglich der Gebäudenutzfläche von 700 qm korrekt?

Ja.

3. Wie hoch lagen die Betriebskosten, die in der Zeit des ersten Mietvertrages von 1. Januar 1991 bis 30. Mai 1996 von der Treuhandanstalt/TLG dem Freistaat in Rechnung gestellt wurden (bitte pro Jahr auflisten)?

Siehe Antwort zu Frage 4.

4. Wie hoch lag der Betrag, den der Freistaat Sachsen für Betriebskosten für die Zeit des ersten Mietvertrages (1. Januar 1991 bis 30. Mai 1996) an die Treuhandanstalt/TLG überwies (bitte pro Jahr auflisten)?

Betriebskosten (Grundsteuer und Versicherung) sind in folgender Höhe entstanden und vom Freistaat Sachsen erstattet worden:

1992 1 176,00 DM

1993 727,44 DM

1994 3 592,00 DM

1995 3 925,50 DM

Auf die Antwort zu Frage 17 wird verwiesen.

5. Auf welcher Grundlage wurde im ersten Mietvertrag eine Gebäudenutzfläche von 700 qm zugrunde gelegt und welche Gründe waren maßgebend, auf die Vermietung von Nebennutzflächen zu verzichten?

Der Bundesregierung liegen hierzu keine Informationen vor.

6. Wie war die haushaltsrechtlich gebotene Wirtschaftlichkeit bei der Vermietung des Objekts Schevenstraße 1 (mindestens Kostendeckung) durch die im ersten Mietvertrag vereinbarten Mietpreise pro Quadratmeter plus eventuelle Betriebskostenzahlungen gesichert gewesen?

Durch Zahlung von Nettokaltmiete und Übernahme der der TLG direkt in Rechnung gestellten Kosten (Grundsteuer und Versicherung) sowie unmittelbare Zahlung der Betriebskosten an Dritte durch den Mieter.

7. Für den Fall, dass die haushaltsrechtlich gebotene Wirtschaftlichkeit durch den ersten Mietvertrag nicht gesichert war: Auf welcher rechtlichen Grundlage hat die Treuhandliegenschaftsgesellschaft einen derartigen Vertrag abgeschlossen?

Entfällt.

II. Zum zweiten Mietvertrag

8. Sind die Angaben zum zweiten Mietvertrag bezüglich der monatlichen Mietzahlungen in Höhe von 14 500 DM netto kalt – entspricht laut Bericht der Arbeitsgruppe bei der Sächsischen Staatskanzlei einem Quadratmeterpreis von 8,15 DM/qm – korrekt?

Ja.

9. Sind die Angaben zum zweiten Mietvertrag bezüglich der zugrunde gelegten Quadratmeter von 1 779,89 qm korrekt?

Ja.

10. Sind die Angaben zum zweiten Mietvertrag bezüglich der zugrunde gelegten so genannten Hauptnutzfläche von 1 004,99 qm und der so genannten Nebennutzfläche von 774,90 qm korrekt?

Ja.

11. Wie sind die genannte Hauptnutzfläche sowie die genannte Nebennutzfläche definiert?

Der Bundesregierung liegen hierzu keine Informationen vor.

12. Aus welchem Grund und Anlass wurde im zweiten Mietvertrag eine Fläche von 1 779,89 qm (annähernd das Zweieinhalbfache der dem ersten Mietvertrag zugrunde gelegten Fläche) zugrunde gelegt und woraus resultiert insbesondere die exorbitant größere Hauptnutzfläche (1 004,99 qm zu 700 qm) gegenüber dem ersten Mietvertrag?

Die Festlegung der Haupt- und Nebennutzflächen basiert auf dem Mietwertgutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen.

13. Ist die im zweiten Mietvertrag plötzlich um das rund Zweieinhalbfache gestiegene vermietete Fläche der Tatsache geschuldet, dass

    a) sich die Treuhandanstalt/TLG bei der Aufstellung des ersten Mietvertrages vermessen hat,

    b) die Fläche deshalb erhöht wurde, weil damit der Preis pro Quadratmeter gesenkt werden konnte oder

    c) es eine Intervention des Freistaates Sachsen zur Änderung des bestehenden Mietvertrages gegeben hat?

Die Festlegungen der Fläche basieren auf dem Gutachten des Sachverständigen.

14. Wie ist die haushaltsrechtlich gebotene Wirtschaftlichkeit bei der Vermietung des Objekts Schevenstraße 1 (mindestens Kostendeckung) durch die im zweiten Mietvertrag vereinbarten Mietpreise pro Quadratmeter gesichert?

Durch Zahlung der Nettokaltmiete und Übernahme der der TLG direkt in Rechnung gestellten Kosten (Grundsteuer und Versicherung) sowie unmittelbare Zahlung der Betriebskosten an Dritte durch den Mieter.

15. Für den Fall, dass die haushaltsrechtlich gebotene Wirtschaftlichkeit durch den geschlossenen zweiten Mietvertrag nicht gesichert ist: Auf welcher rechtlichen Grundlage hat die Treuhandliegenschaftsgesellschaft einen derartigen Vertrag abgeschlossen?

Entfällt.

16. Sind die Angaben zum zweiten Mietvertrag bezüglich der dem Freistaat obliegenden Nebenkosten – Wasser/Abwasser, Müllabfuhr, Heizung/Warmwasser, Straßenreinigung, Elektroenergie, Pflege der Grün- und Außenanlagen, Schornsteinreinigung, Hausreinigung, Kommunikationseinrichtungen, Sicherung und Bewachung der Liegenschaft, Übernahme der von der TLG zu zahlenden Grundsteuer und Haftpflichtprämie, Verkehrssicherungspflicht, Schönheitsreparaturen sowie Wartung und Betrieb sämtlicher vorhandener technischer Einrichtungen – korrekt und bedeutet diese Vereinbarung, dass der Freistaat Sachsen die Entgelte für die angeführten Positionen auch direkt an Dritte entrichtet?

Die Angaben im ersten Teil der Frage sind korrekt. Zum zweiten Teil der Frage liegen der Bundesregierung keine Informationen vor.

17. Stimmen die Angaben bezüglich der durch den Freistaat Sachsen gezahlten Nebenkosten

1997	101 534,86 DM
1998	89 804,43 DM
1999	96 205,77 DM
2000	78 386,21 DM

mit den tatsächlichen Zahlungen an die TLG überein?

Mit Ausnahme der Kosten für Grundsteuer und Versicherung werden die Nebenkosten nicht von der TLG aufgebracht; sie sind ihr daher nicht zu erstatten.

18. Wenn nein, welche Nebenkosten für welche Positionen hat der Freistaat Sachsen an die TLG entrichtet (bitte jährlich ab 1997 bis 2000 aufführen)?

Die TLG hat für Nebenkosten (Grundsteuer und Versicherung) folgende Zahlungen erhalten:

1997	8 638,04 DM
1998	6 128,56 DM
1999	6 129,34 DM

Angaben für das Abrechnungsjahr 2000 liegen noch nicht vor.

III. Allgemeine Fragen

19. Welche weiteren Ministerpräsidenten oder Minister des Bundes und der Länder wohnen nach Kenntnis der Bundesregierung in guter Wohnlage unter ähnlichen Bedingungen für einen Mietpreis von 8,15 DM/qm plus 3,80 DM/qm Betriebskosten in einem bundeseigenen Objekt zur Miete, wobei mit der Betriebskostenpauschale von 3,80 DM/qm gleichzeitig auch die Stromkosten und ein pensionsartiger Service abgegolten sind?

Der Bundesregierung liegen hierzu keine Informationen vor.

20. Wie hoch beziffert sich nach Schätzung der Bundesregierung der Anteil der Mieterinnen und Mieter in der Bundesrepublik Deutschland, die in guter Wohnlage zu einem Mietpreis von 8,15 DM/qm plus 3,80 DM/qm Betriebskosten (einschließlich Stromkosten) zur Miete wohnen kann?

Der Bundesregierung liegen hierzu keine Informationen vor. Weder in der amtlichen Statistik noch in repräsentativen nichtamtlichen Erhebungen sind Daten differenziert nach dem Kriterium „gute/mittlere/einfache Wohnlage“ verfügbar.

21. Trifft es nach Kenntnis der Bundesregierung zu, dass die Gesamtgröße des Grundstückes Schevenstraße 1 in Dresden 5 710 qm beträgt?

Nein.

22. Welchen Verkehrswert hat nach Kenntnis der Bundesregierung das Grundstück Schevenstraße 1 in Dresden bei einer Grundfläche von 5 710 qm und – laut zweitem Mietvertrag – 1 779,89 qm vermieteter Nutzfläche?

Eine Drittverwendungsmöglichkeit des Hochsicherheitsobjektes ist auf Grund der repräsentativen Nutzung der Räume durch den Freistaat Sachsen sowie des Mietvertrages zurzeit nicht gegeben. Vor diesem Hintergrund besteht kein Anlass zur Ermittlung des aktuellen Verkehrswertes.

23. Welche Miethöhe hält die Bundesregierung für die vom Freistaat angemietete Fläche aus haushaltsrechtlichem Gebot für angemessen?

Für den im rückwirkend zum 1. Juni 1996 zwischen der TLG und dem Sächsischen Staatsministerium der Finanzen geschlossenen Mietvertrag vereinbarten Mietzins wurde das Mietwertgutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen eingeholt. Dieses Vorgehen zur Mietpreisfindung hält die Bundesregierung für angemessen.

24. Welche Miethöhe hält die Bundesregierung für die vom Ministerpräsidenten des Freistaates Sachsen genutzten Räume und Wohnflächen aus welchen Gründen für angemessen?

Die Bundesregierung nimmt zu internen Angelegenheiten des Freistaates Sachsen nicht Stellung.



Gesamtherstellung: H. Heenemann GmbH & Co., Buch- und Offsetdruckerei, Bessemerstraße 83–91, 12103 Berlin
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Postfach 13 20, 53003 Bonn, Telefon (02 28) 3 82 08 40, Telefax (02 28) 3 82 08 44
ISSN 0722-8333